

**Diese coole Wohnung mit Garten ist die pure Perfektion!  
Kompakt - Praktisch - Clever - Gut! Jetzt besichtigen!**



**Objektnummer: 279660**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	415.740,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.640,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Pretenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a









# Top 7



## Objektbeschreibung

### Charmantes Wohnen im 18. Bezirk – Ihr neues Zuhause in 1180 Wien!

Ob kernsanierter Altbau, moderne Neubauwohnungen oder stilvolles Wohnen im Dachgeschoss – hier haben Sie die Qual der Wahl!

Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause. In bester Lage, nur wenige Schritte vom AKH entfernt, erstrahlt dieser **modernisierter Altbau** in neuem Glanz. Die **neue Fassade** fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der **Personenlift** sofort überzeugen. Die **Tiefgarage**, Fahrrad-Abstellräume, sowie die neue Heizungsanlage, inklusive **Photovoltaik**, versprechen ein modernes und stilvolles Wohnen!

Die Immobilie gliedert sich in drei Bauteile: Bauteil A und C bieten stilvolle **Altbauwohnungen** und **Dachausbauten**, während Bauteil B moderne **Neubauwohnungen** beherbergt.

Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles – hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über **private Freiflächen**, die in den **ruhigen Innenhof** blicken. Genießen Sie Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eichen-Parkett (Landhausdielen), elegante Fliesen, edle Armaturen und Sanitäranlagen im Bad und WC, Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3, Luftwärmepumpen mit Fußbodenheizung und -kühlung sowie dreifach isolierverglaste Fenster schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.**

### **\*\*TOP C/7 – Ruhige Altbauwohnung mit Eigengarten im Innenhof, Erstbezug\*\***

Willkommen in dieser feinen Altbauwohnung im Stile eines modernen Erstbezugs, die sich im **ruhigen Innenhof** befindet und einen kleinem Eigengarten von ca. 10 m<sup>2</sup> bietet. Mit einer Wohnfläche von 72,71 m<sup>2</sup> und einer südlichen Ausrichtung genießen Sie in dieser Wohnung viel Tageslicht und eine warme, einladende Atmosphäre.

Das **helle Wohn-Esszimmer** ist der ideale Ort für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Erholung, während das zusätzliche Kinderzimmer flexibel genutzt werden kann – **ideal für Familien oder als Arbeitszimmer**. Das moderne Badezimmer und das separate WC bieten den Komfort, den Sie sich in einem stilvollen Zuhause wünschen. Ein praktisches Vorzimmer sorgt für einen einladenden Empfang

und zusätzlichen Stauraum.

Der **private Garten** im Innenhof ist ein wunderbarer Rückzugsort – ob beim Frühstück im Freien oder einem entspannten Feierabend.

**WOW... So wohnt man gerne! Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...**

KP Privatnutzung: € 449.000,–

Anlagepreis: € 415.740,– zzgl. 20 % MwSt.

Wohnfläche: ca. 72,71 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 17,7 m<sup>2</sup>

Fertigstellung: Ende 2023 (die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben)

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Aktuell stehen noch 15 von 86 Wohnungen zur Verfügung!

**Lassen Sie sich diese charmante Wohnung mit eigenem Garten nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit



unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap